

# SONNIGE 4.5-ZIMMER-ATTIKAWOHNUNG

WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN VON ILLNAU – BERGPANORAMA INKLUSIVE

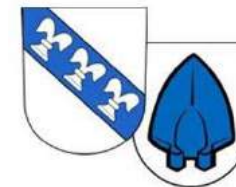


**Krauer Immobilien**  
BERATUNG & VERKAUF

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU

# 2 STADT ILLNAU-EFFRETIKON

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU



## PORTRAIT & FAKTEN:

Die Stadt Illnau-Effretikon zählt flächenmässig zu den grössten Gemeinden des Kantons Zürich. Durch ihre hervorragende geografische Lage zwischen Zürich und Winterthur ist sie durch den öffentlichen Verkehr und einen Autobahnanschluss bestens erschlossen.

Einwohner:	über 17'165 (Stand: 2017)
Fläche:	32.91 km <sup>2</sup>
Höchster Punkt:	689 m.ü.M.
Tiefster Punkt:	456 m.u.M.
Anzahl Betriebe:	1'034
Anzahl Beschäftigte:	über 7'062
Steuerfuss 2018:	113 %

## VERKEHRSVERBINDUNGEN:

Illnau-Effretikon ist mit Bahn und Bus hervorragend erschlossen. Die S-Bahn bringt Sie ab Bahnhof Effretikon stündlich mehrmals nach Zürich und nach Winterthur. Ab Illnau ist Zürich 2 x pro Stunde erreichbar, ebenso Wetzikon. Zu Stosszeiten sogar im Viertelstundentakt.

## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

In Illnau kaufen Sie Produkte des täglichen Bedarfs direkt vom Bauernhof oder profitieren Sie von weiteren Einkaufsmöglichkeiten in den Dorfläden (Metzger, Bäckereien, Volg, Landi, etc.). In Effretikon haben Sie auch die Möglichkeit bei Grossverteilern einzukaufen.

## SCHULEN | AUSBILDUNG:

Die Bildung der Jugend liegt der Stadt sehr am Herzen. Haben Sie Kinder im schulpflichtigen Alter, sind diese gut aufgehoben. Illnau-Effretikon stellt sämtliche Betreuungs-, Schul- und Bildungsangebote der Volksschule zur Verfügung. Die Schulanlage Illnau ist zentral gelegen. Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule liegen eng beieinander. Da der Ortsteil Illnau stetig wächst, wurde die Schulanlage Hagen erst kürzlich um einen neuen Schulhaustrakt und eine Dreifachturnhalle mit integrierter Tagesbetreuung erweitert.

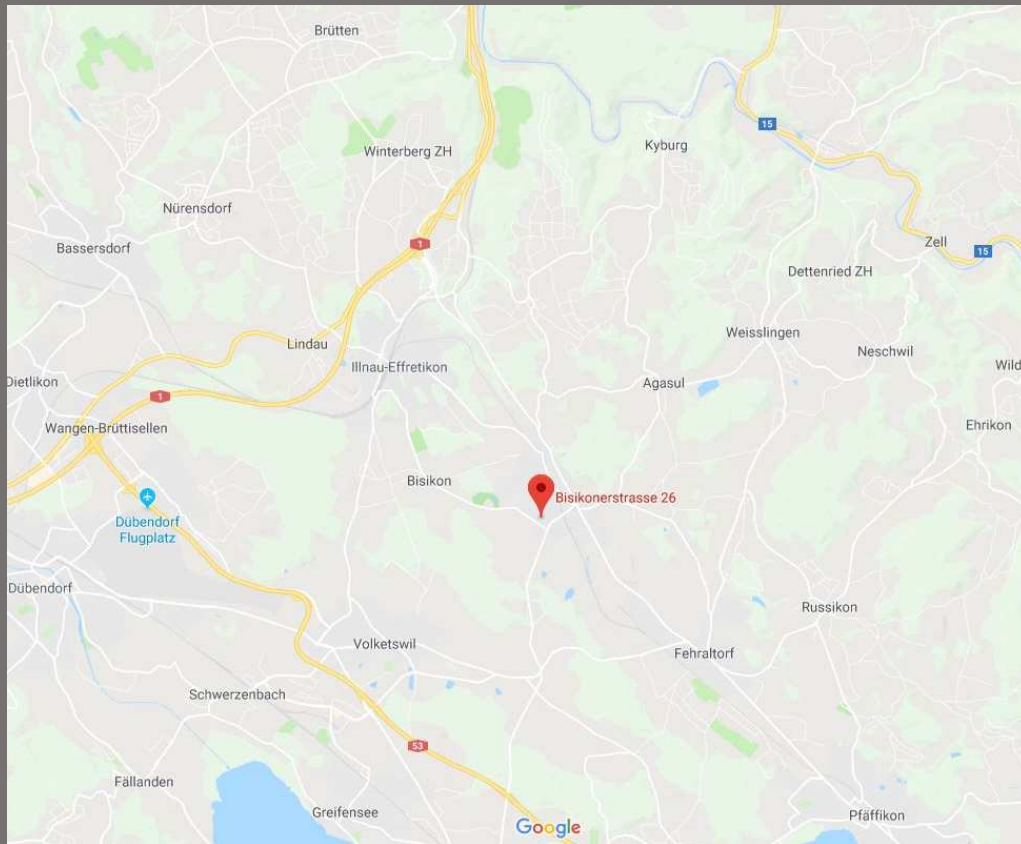
## ERHOLUNG | SPORT | VEREINE:

Über hundert Vereine, unzählige Veranstaltungen, öffentliche Bibliotheken in Illnau und Effretikon, eine Ludothek, das Sportzentrum Effretikon mit Freibad, Fussball- und Tennisplätzen, Eishalle und Minigolf: Dies und vieles mehr sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit in unmittelbarer Nähe attraktiv gestalten können. Als Geheimtipp gilt im Winter die Langlaufloipe in First. Oder mögen Sie es lieber gemütlich? Zahlreiche Wanderwege durchqueren das Stadtgebiet. Weiter laden die beiden Naturschutzgebiete Örmis und Wildert bei Illnau zum Verweilen ein. Egal wo Sie wohnen – von jeder Haustüre aus gelangen Sie innert kürzester Zeit ins Grüne oder in ein Naherholungsgebiet, wo Ihnen die Schönheiten der Gegend sprichwörtlich zu Füssen liegen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadt Illnau-Effretikon ([www.ilef.ch](http://www.ilef.ch))

# 3 LAGE | ORTSPLAN

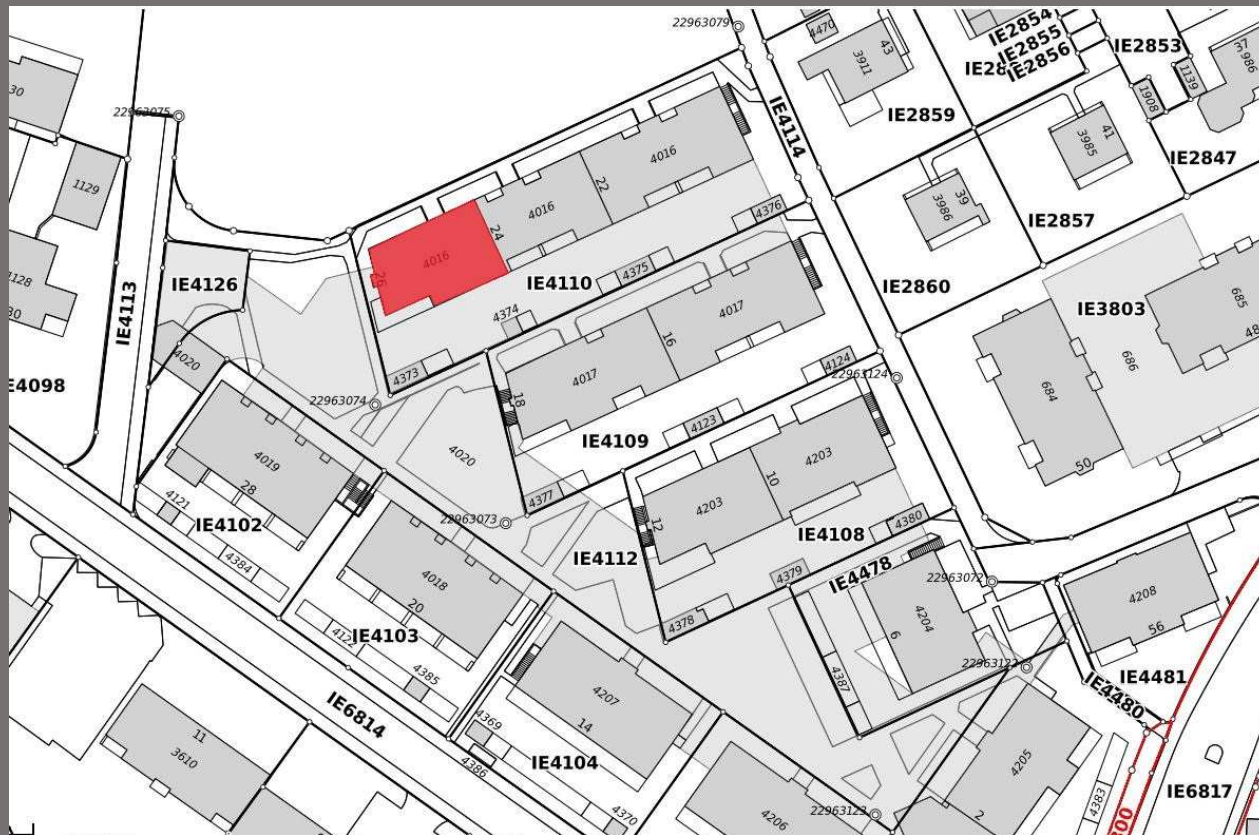
BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU





# 4 SITUATIONSPLAN

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU



## 5 LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU

### **DIE WOHNUNG UND IHRE UMGEBUNG**

Die lichtdurchflutete 4.5-Zimmer-Attikawohnung im 2. Obergeschoss, befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnüberbauung im dörflich-ländlichen und ruhigen Ortsteil Unter-Illnau. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bahnhof, ÖV sowie Schulanlagen sind in kurzer Zeit zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar bei der Einfahrtstrasse.

Die Wohnung ist optimal besonnt und besticht durch die guten Lichtverhältnisse und den schönen Weitblick. Über den Korridor mit Zugang zu allen Schlafräumen und den zwei Nasszellen gelangt man zum grosszügigen Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich. Die hohen Decken mit heimeligen Holzbalken und das Cheminée versprühen ein charmantes und behagliches Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse welche über das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer erreichbar ist. Von hier haben Sie einen tollen Blick in die Berge und es warten zahlreiche Sonnenstunden auf Sie. Zusätzlicher Stauraum finden Sie im Untergeschoss. Dort stehen Ihnen ein eigener Wasch-/Trockenraum mit Lavabo und ein Kellerabteil zur Verfügung. Auch für das Lagern von Cheminéeholz und das Abstellen von Velos, Kinderwagen etc. ist in gemeinsamen Räumlichkeiten gesorgt. Vom Untergeschoss gelangen Sie direkt in die Tiefgarage wo Sie Ihre Autos bequem parkieren können.

In der Umgebung der Wohnüberbauung laden Spiel- und Ruhewiesen zur gemeinsamen Nutzung mit Spielgeräten und Sitzbänken zum Verweilen ein. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Örmis übt eine besondere Anziehungskraft aus und lockt für ausgiebige Spaziergänge.

Die Wohnung wie auch die Liegenschaft befinden sich in einem intakten Zustand.

### **DISTANZEN:**

Öffentlicher Verkehr: 40 m

Autobahn: 5'000 m

Einkauf: 550 m

Kindergarten: 300 m

Primarschule: 300 m

Oberstufe: 300 m

# 6 RAUMBESCHRIEB & AUSSTATTUNG

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU

## ENTRÉE | KORRIDOR

Bodenbeläge: Plattenbelag weiss  
Wandbeläge: Klosterputz-Abrieb  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Ein- / Ausbauten: Wohnungstüre mit Sicherheitseinsteck-Verschluss, Spion und Türöffner mit Torsprechanlage, 6-fach Schrank und offene Garderobe

## WOHNEN | ESSEN

Bodenbeläge: Plattenbelag weiss  
Wandbeläge: Klosterputz-Abrieb  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Ein- / Ausbauten: Warmluft-Cheminée

## 3 ZIMMER

Bodenbeläge: Eichenparkett  
Wandbeläge: Schlämmputz  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Ein- / Ausbauten: Zimmer 2 mit Einbauschränk (2-türig)

## KÜCHE

Bodenbeläge: Plattenbelag weiss  
Wandbeläge: Granitrückwand Rio Verde im Arbeitsbereich / Klosterputz  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Ein- / Ausbauten: Fronten in Echtholz furnier, Arbeitsflächen in Granit Rio Verde  
Geräte: V-ZUG Glaskeramikkochfeld, Abluft-Dunstabzugshaube (Hutten), MIELE Kühlschrank mit sep. Tiefkühlteil, MIELE Geschirrspüler, MIELE Heissluftbackofen, Steamer und Wärmeschublade

## BAD | WC

Bodenbeläge: Plattenbelag schwarz  
Wandbeläge: Plattenbelag weiss / Verputz  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Sanitärapparate: WC, Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung, Handtuchradiator elektrisch, Whirlpool-Badewanne

## DUSCHE | WC

Bodenbeläge: Plattenbelag schwarz  
Wandbeläge: Plattenbelag weiss / Verputz  
Deckenbeläge: Sichtbare Sparrenlage und Holztäfer weiss lasiert  
Sanitärapparate: WC, Lavabo, Spiegelschränk mit integrierter Beleuchtung, Dusche mit Duschkabine

## TERRASSE

Bodenbeläge: Zementplatten

## FENSTER

Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasungen

## BESCHATTUNG

Rafflamellenstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern manuell bedienbar, 2 Sonnenstoren auf der Terrasse mit Handkurbel.

## HEIZUNGSANLAGE

Niedertemperatur-Heizkessel mit Holzschnitzel, Wärmeverteilung Bodenheizung individuell regelbar.

## KELLER

Bodenbeläge: Beton roh  
Wandbeläge: Holzlattenverschlag  
Deckenbeläge: Beton roh

## WASCH-/TROCKENRAUM

Bodenbeläge: Beton beschichtet grau  
Wandbeläge: Plattenbelag im Bereich der WM/TU und Lavabo  
Deckenbeläge: Beton roh  
Geräte: Waschmaschine V-ZUG ADORA S, Wäschetrockner V-ZUG ADORA TL, Waschtrog, Elektroboiler

## GEMEINSAME RÄUME:

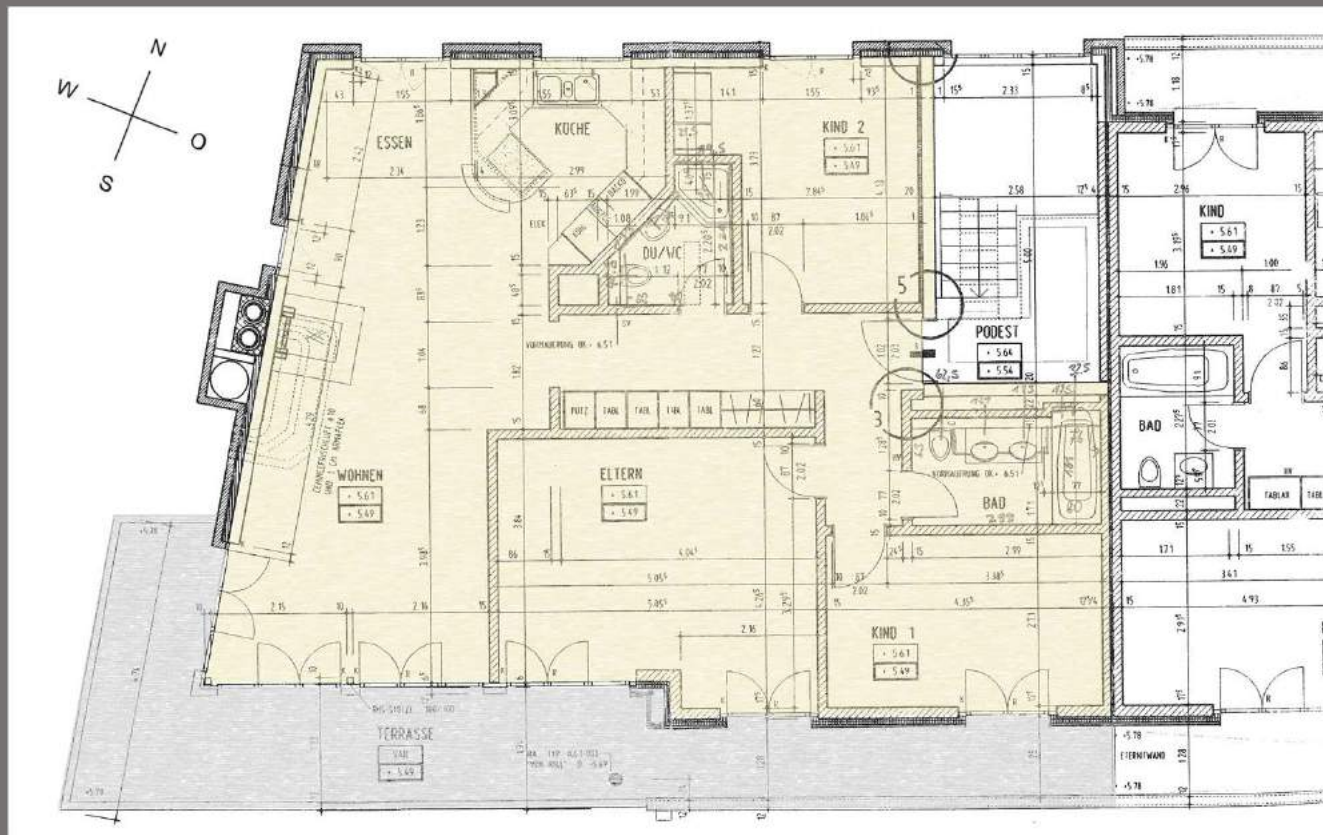
Gemeinsame Räume für Velos, Kinderwagen und Cheminéeholz  
Im UG

## PARKIERMÖGLICHKEIT

2 Einstellplätze Nr. 4 + 43 in der zentralen Tiefgarage mit direktem Zugang ins Untergeschoss. Gedeckte Besucherparkplätze in der Einstellhalle.

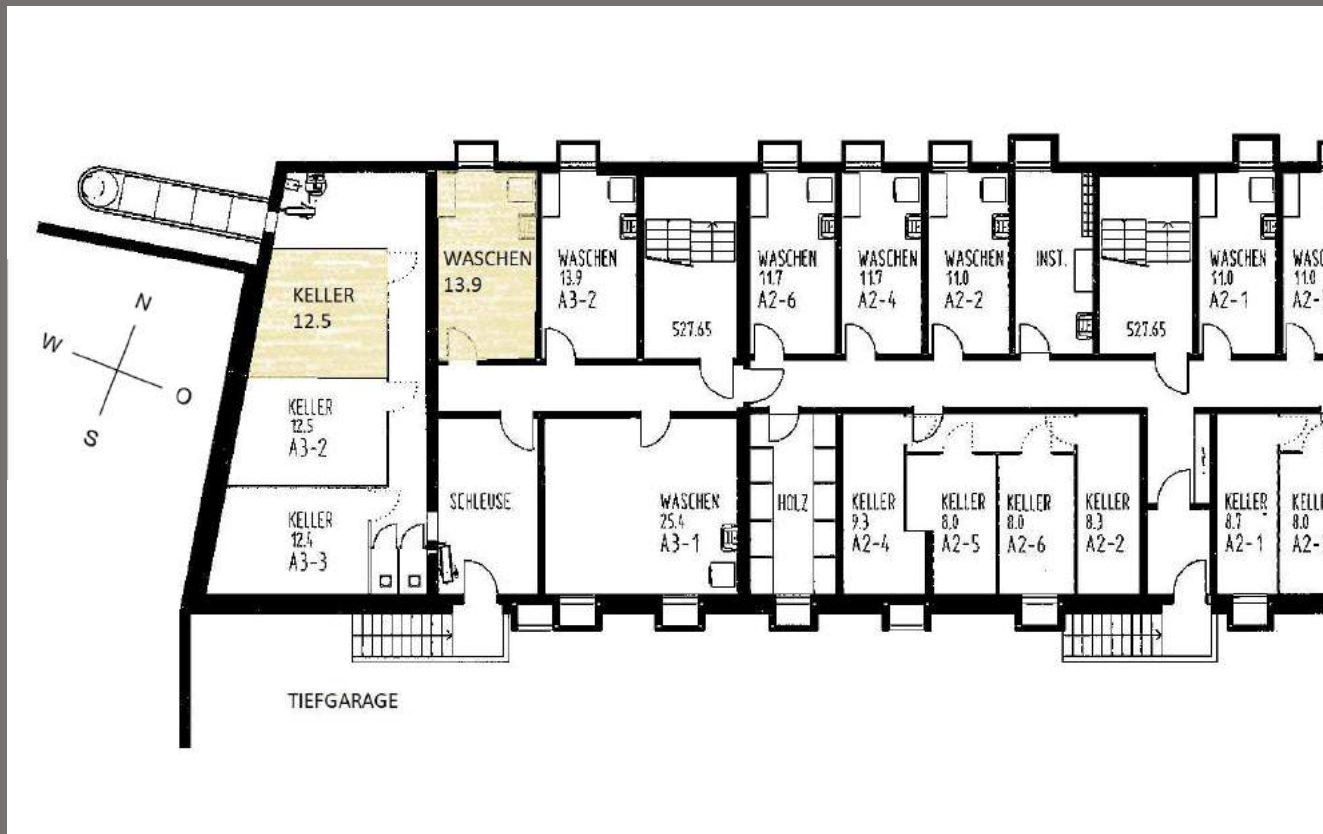
# 7 GRUNDRISS – ATTIKAGESCHOSS

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU



# 8 GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU





# 9 IMPRESSIONEN 1 – Aussenansicht & Umgebung

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU



# 10 IMPRESSIONEN 2 – Innenansicht

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU



# 11 **FACTS & FIGURES**

BISIKONERSTRASSE 26 | 8308 ILLNAU

<b>OBJEKT:</b>	Sonnige 4.5-Zimmer-Attikawohnung mit Kellerraum, Waschküche und 2 Einstellplätzen
<b>ADRESSE:</b>	Bisikonerstrasse 26, 8308 Illnau
<b>GRUNDSTÜCK-NR.:</b>	IE4110
<b>WOHNFLÄCHE:</b>	ca. 115 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR:</b>	1996
<b>HEIZUNG:</b>	Niedertemperatur-Heizkessel mit Holzschntzel   Wärmeverteilung: Bodenheizung
<b>ÜBERNAHME TERMIN:</b>	Nach Vereinbarung
<b>VERKAUFSPREIS:</b>	CHF 850'000.00 Wohnung CHF 70'000.00 2 Einstellplätze Nr. 4 + 43 (CHF 35'000.00/PP)
<b>ZAHLUNGSBEDINGUNGEN:</b>	Anzahlung von CHF 20'000.00 bei Unterzeichnung des definitiven Reservationsvertrages, 20 % des Kaufpreises (abzüglich geleisteter Anzahlung) bei Beurkundung, Restzahlung bei der Eigentumsübertragung.
<b>BEMERKUNGEN:</b>	Die Handänderungskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Das Angebot ist für Sie persönlich bestimmt und erfolgt unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

## 12 IHR KONTAKT



ALLEINVERKAUF, AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG:  
Herr Markus Krauer und Frau Corinne Kägi

Vivianstrasse 8  
8604 Volketswil

Telefon 043 399 58 58  
[krauer@krauerimmo.ch](mailto:krauer@krauerimmo.ch)  
[www.krauerimmo.ch](http://www.krauerimmo.ch)